23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

O **Dr. Vítor Gambassi Pereira**, MM. Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, **JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br , com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 1078688-86.2019.8.26.0100 – Execução de Título Extrajudicial.
Exequente: BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S.A, CNPJ: 01.023.570/0001-60, na pessoa do seu representante legal **(e credor hipotecário);**
Executado: JOSÉ AUGUSTO ASTUTT TANNURE, CPF: 803.660.311-04;
Interessados:

- **OCUPANTES DOS IMÓVEIS;**
- **UNIÃO FEDERAL/SP;**
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA;**
- **23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP,** autos n. 1006552-57.2020.8.26.0100;1171394-15.2024.8.26.0100;

1º LEILÃO: Início em **11/12/2026**, às **12:00hs**, e término em **16/12/2026**, às **12:00hs**. **LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R$ 7.411.470,92; LOTE 2 – R$ 11.840.487,92,** atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **16/12/2026**, às **12:01hs**, e término em **14/01/2027**, às **12:00hs**. **LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R$ 3.705.735,46; LOTE 2 – R$ 5.920.243,96**, correspondentes a **50%** do valor da avaliação atualizada, nos termos da r. decisão de fls. 3.280 item 5.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

LOTE 1 - LOTE DE TERRAS, SITUADO NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM-MT, COM A ÁREA DE 138,19HA (CENTO TRINTA E OITO HECTARES E DEZENOVE ARES), QUE PASSA A DENOMINAR-SE SÍTIO ITAPOÃ, DESMEMBRADA DE UMA ÁREA MAIOR DE 5.962HAS DENOMINADO GLEBA CALIFÓRNIA, CUJA ÁREA DESMEMBRADA encontra-se dentro dos seguintes limites e confrontações; Principiandonum marco de madeira de lei, que foi cravado nas confrontações da Fazenda Humaitá e Projeto Itaquere. Deste ponto segue ao rumo de NE 06°30'SW na extensão de 4.009,47metros, confrontando com a Fazenda Humaitá, até encontrar outro marco. Deste ponto segue no rumo SE 82°00′16″NW, na extensão de 412,00metros, confrontando com a Fazenda Salto Belo. Deste ponto segue no rumo de SW 08°19'49" na extensão de 3.918,93metros, confrontando com a Fazenda Felicidade, até encontrar outro marco. Deste ponto segue no rumo de SW 88°34'37"NE na extensão de 298,10metros, confrontando com o Projeto Itaquere, até encontrar o marco que serviu como ponto de partida deste referido roteiro. Obs: Orientação em rumos magnéticos. Tudo conforme memorial descritivo e planta, firmados por Renato lokmiu Eng Civil, datados de 22.05.85. Originário da transcrição anterior sob nº 4.373, Barra do Garças-MT. Matrícula anterior: Matrícula nº 25.662 registro datado de 10 de julho de 1985, do Cartório do 1º Ofício de Barra do Garças-MT. Cadastro: Código do Imóvel: 901237100129- 9; área total: 1.406,9000ha; módulo rural do imóvel: 30,0000ha, nº de módulos rurais: 28,502 módulos fiscal 80,0000(ha); n° de módulos fiscais: 17,5862; FMP 4,0000(ha); Município sed do imóvel: Novo São Joaquim; localização do Imóvel Rural: Estrada do Projeto Itaquere, km 50; n° do CCIR: 00575765097.

Consta do laudo de avaliação (fls. 1.324/1.402): Ao consultar os dados dos imóveis, foi identificado que ambas as matrículas objeto de demanda estão inscritas na base do SIGEF (Sistema de Gestão Fundiária) logo, a matrícula nº 853 está inscrita sob parcela 763cdb57-7006-4904-88bc 386f199b81f6, sendo verificada a dimensão total de 138,0773 hectares. Com o auxílio de imagens de satélite, foi observado que o imóvel inscrito sob matrícula nº 853, é composto por área de agricultura (34,2726 hectares), área de pastagem (35,0066 hectares), área de vegetação nativa (68,653 hectares) e hidrografia (0,0618 hectares), com um total de 137,9940 hectares de área. A propriedade denominada Sítio Itapoã (mat. 853), possui

dimensão de 137,9940 hectares e possui um percentual de 50% de área aberta, destinado a agricultura e pecuária. No momento da vistoria in loco, a matrícula nº 853 e nº 854 estavam ocupadas por cultivo agrícola.

Matrícula: 853 do Cartório de Registro de Imóveis de Novo São Joaquim/MT.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 426/427 dos autos, bem como no **R.42** da matrícula. Consta, na **AV.03**, que em conformidade com o termo de responsabilidade e preservação de floresta, data de 16 de junho de 1988, a floresta ou forma de vegetação existente com a área de 69,95 hectares, relativos a 50% da totalidade do imóvel objeto da matrícula fica **GRAVADA COMO DE UTILIZAÇÃO LIMITADA,** não podendo nela fazer qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização do IBDF. Consta, na **AV.07**, que em conformidade com o termo de responsabilidade e preservação de floresta, data de 04 de fevereiro de 1992, a floresta ou forma de vegetação existente com a área de 27,63,80 hectares, relativos a 20% da totalidade do imóvel objeto da matrícula fica **GRAVADA COMO DE UTILIZAÇÃO LIMITADA**, não podendo nela fazer qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização do IBAMA. Consta, no **R.24, HIPOTECA** em favor de Banco Rabobank Internacional Brasil S/A. Consta, no **R.25, HIPOTECA** em favor de Banco Rabobank Internacional Brasil S/A. Consta, no **R.26, HIPOTECA** em favor de Banco Rabobank Internacional Brasil S/A. Consta, no **R.28, HIPOTECA** em favor de Banco Rabobank Internacional Brasil S/A. Consta, **EMBARGOS À EXECUÇÃO**, autos n. 1006552-57.2020.8.26.0100, julgados improcedentes, cuja sentença foi mantida em grau de apelação, atualmente, tendo sido interposto **AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL, AREsp nº 2782965/SP**, em trâmite. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2351155-95.2024.8.26.000, cujo acórdão não conheceu em parte do recurso e, na parte conhecida, negou-se provimento, em trâmite. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2053608-05.2025.8.26.0000, em trâmite. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2055837-35.2025.8.26.0000, em trâmite. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2357736-29.2024.8.26.0000, em trâmite. Consta, **AÇÃO REVISIONAL**, autos n. 1171394-15.2024.8.26.0100, da 23 Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, em trâmite. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2073931,94-2026.8.26.0000, em trâmite. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2074235-93.2026.8.26.0000, em trâmite.

CONTRIBUINTE CIB nº: 8.527.125-0 (área maior) (R.28); Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação junto aos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: O atual possuidor.

Avaliação: R$ 6.465.293,50, em setembro de 2023.

LOTE 2 - LOTE DE TERRAS, SITUADO NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM-MT, DENOMINADO "FAZENDA NOVO HORIZONTE", COM A ÁREA DE 150,00HA (CENTO E CINQUENTA HECTARES), dentro dos seguintes limites e confrontações: Principiando num marco de madeira de lei que foi cravado na divisa das terras da Fazenda Itapoã, deste ponto segue no rumo Az.190°32'37", na extensão de 1.091,21metros, confrontando com as terras da Fazenda Itapoã até encontrar outro marco Deste ponto segue no rumo Az.280°07'36" na extensão de 1.000,00metros, confrontando com as terras do Projeto Itaquerê, até encontrar outro marco. Deste ponto segue no rumo Az.10°07'36" na extensão de 710,00metros, confrontando com terras da Fazenda Sorocaba, até encontrar outro marco. Deste ponto segue no rumo Az.280°32'37" na extensão de 1.033,10metros, confrontando com terras da Fazenda Sorocaba, até encontrar outro marco. Deste ponto segue no rumo Az.10°32'37", na extensão de 388,50metros, confrontando com terras da Fazenda Pena Branca I, até encontrar outro marco. Deste segue no rumo Az.100°32'37" na extensão de 2.038,24 metros, confrontando com as terras de Fazenda Aliança, até encontrar o marco que serviu como ponto de partida deste roteiro. Obs. Rumos magnéticos. Tudo conforme consta do Memorial descritivo e planta, firmados por Adelcio Zacatto. Cadastro: Código do Imóvel: 950041412384-3; área total: 150,0000ha; módulo rural do imóvel: 0,0000ha, nº de módulos rurais: 0,00; módulo fiscal: 80,0000 ha; nº de módulos fiscais: 1,8700; FMP 4,0000(ha); Município sede do imóvel: Novo São Joaquim; localização do Imóvel Rural: Estrada do Projeto Itaquere, km 50, nº do CCIR: 01786303091.

Consta do laudo de avaliação (fls. 1.324/1.402): Ao consultar os dados dos imóveis, foi identificado que ambas as matrículas objeto de demanda estão inscritas na base do SIGEF (Sistema de Gestão Fundiária). A matrícula nº 854 sob parcela e248ab92-ceb9-4e1c-ae18- a2761bf3189e, com dimensão de área de 149,0520 hectares. O imóvel inscrito sob matrícula n° 854, é composto por área de agricultura (31,7636 hectares), área de pastagem (97,7037 hectares) e área de vegetação nativa (19,3924 hectares), logo, soma um total de área de 148,8597 hectares. No momento da vistoria in loco, a matrícula nº 853 e nº 854 estavam ocupadas por cultivo agrícola.

Matrícula: 854 do Cartório de Registro de Imóveis de Novo São Joaquim/MT.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 411/412 dos autos, bem como no **R.38** da matrícula. Consta, na **AV.03** e **AV.04**, que em conformidade com o termo de responsabilidade e preservação de

floresta, data de 16 de junho de 1988, a área de 120,00 hectares, equivalente a 80% do total da propriedade passível de exploração, sendo 20% equivalente a 30,00ha de utilização limitada, na qual fica proibida a execução de qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização do IBAMA. Consta, na **AV.05**, que em conformidade com o termo de responsabilidade e preservação de floresta, data de 17 de março de 1993, a floresta ou forma de vegetação existente com a área de 30,00ha, relativos a 20% da totalidade do imóvel objeto da matrícula fica **GRAVADA COMO DE UTILIZAÇÃO LIMITADA**, não podendo nela fazer qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização do IBAMA. Consta, no **R.13, HIPOTECA** em favor de Banco Rabobank Internacional Brasil S/A. Consta, no **R.19, HIPOTECA** em favor de Banco Rabobank Internacional Brasil S/A. Consta, no **R.20, HIPOTECA** em favor de Banco Rabobank Internacional Brasil S/A. Consta, no **R.21, HIPOTECA** em favor de Banco Rabobank Internacional Brasil S/A. Consta, no **R.24, HIPOTECA** em favor de Banco Rabobank Internacional Brasil S/A. Consta, **EMBARGOS À EXECUÇÃO**, autos n. 1006552-57.2020.8.26.0100, julgados improcedentes, cuja sentença foi mantida em grau de apelação, atualmente, tendo sido interposto **AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL, AREsp nº 2782965/SP,** em trâmite. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO,** autos n. 2351155-95.2024.8.26.000, cujo acórdão não conheceu em parte do recurso e, na parte conhecida, negou-se provimento, em trâmite. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2053608-05.2025.8.26.0000, em trâmite. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2055837-35.2025.8.26.0000, em trâmite. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2357736-29.2024.8.26.0000, em trâmite. Consta, **AÇÃO REVISIONAL**, autos n. 1171394-15.2024.8.26.0100, da 23 Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, em trâmite. Consta**, AGRAVO DE INSTRUMENTO,** autos n. 2073931,94-2026.8.26.0000, em trâmite. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2074235-93.2026.8.26.0000, em trâmite.

CONTRIBUINTE CIB nº: 1.178.004-5 (R.24); Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação junto aos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: O atual possuidor.

Avaliação: R$ 10.328.884,83, em setembro de 2023.

Débito da ação: R$ 29.229.837,18, em fevereiro de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação

I – OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação**. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do

arrematante. A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

II – PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC), local em que os lances serão ofertados, e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

III – PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: ***a) À VISTA:*** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; ***b) PARCELADO (art. 895, CPC):*** Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juiz. Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista, e, **c*) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):*** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor

dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV – COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

V – FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

VI – CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.leilaovip.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos. Não constam comunicado nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data, além dos constantes deste edital.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

São Paulo/SP, 09 de outubro de 2026.

Dr. Vítor Gambassi Pereira,

Juiz de Direito